

Betriebsimmobilie im Baurecht

Fast jedes Unternehmen ist auf Platz für Büroräumlichkeiten, Lagerhallen oder auch Produktionsräume und -hallen angewiesen. Unternehmer sehen sich dabei mit der Frage konfrontiert, ob die Betriebsräumlichkeiten gemietet werden sollen oder eine Immobilie als Eigentum erworben wird. Vor allem bei grösserem Platzbedarf oder wenn betriebsspezifische Bauten und Umbauten notwendig sind, können die Vorteile von Eigentum überwiegen. Gleichwohl ist der Baugrund knapp und Grundeigentum wird – vor allem in Liechtenstein – nur ungern verkauft. Alternativ besteht in solchen Fällen die Möglichkeit einer Baurechtsdienstbarkeit.

Was ist ein Baurecht?

Ein Baurecht ist eine Dienstbarkeit und entsteht, wenn ein Grundeigentümer jemandem ein zeitlich befristetes Recht einräumt, auf (oder unter) seinem Grundstück zu bauen. Der Baurechtsgeber (Grundeigentümer) bleibt dabei Eigentümer des Grundes, kann diesen jedoch während der Laufzeit des Baurechtsvertrags nicht nutzen. Die im Baurecht erstellten Bauten stehen dagegen im Eigentum des Baurechtsnehmers. Historisch war das Baurecht für die Errichtung von kleineren Bauvorhaben wie Gartenhäuschen gedacht. Mit der Zeit wurden aber vermehrt auch grössere Bauvorhaben, beispielsweise Einfamilienhäuser oder Industriebauten, mittels einer Baurechtsdienstbarkeit umgesetzt.

Wie entsteht ein Baurecht und wie kann es ausgestaltet werden?

Das Baurecht wird in Art. 251 ff. des Sachenrechts geregelt. Es wird durch einen Baurechtsvertrag begründet mit dem Inhalt und Umfang des Baurechts (Lage, Gestalt, Ausdehnung, Zweck der Bauten, Benützung nicht überbauter Flä-

chen, Übertragbarkeit etc.) geregelt werden. Die Parteien sind in der Gestaltung grundsätzlich frei. Auch die Dauer kann frei gewählt und vereinbart werden, allerdings darf die Laufzeit maximal 100 Jahre betragen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Baurecht durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer zu verlängern (jeweils neuerlich für 100 Jahre). Für die Gewährung des Baurechts wird in der Regel ein Baurechtszins, ähnlich einem Miet- oder Pachtzins bezahlt. Das Baurecht kann zudem übertragen und vererbt werden, sofern im Baurechtsvertrag nichts Anderweitiges geregelt wird.

Beim Baurecht handelt es sich um eine Dienstbarkeit, welche – um Wirkung gegen Dritte zu haben – im Grundbuch eingetragen wird. Wird ein Baurecht als selbständiges und dauerndes Baurecht (mind. 30 Jahre) ausgestaltet, wird es wie ein eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommen. Der Erwerb eines Baurechts unterliegt – ausgenommen von kleineren und kurzen Baurechten – grundsätzlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht und es besteht diesbezüglich keine Erleichterung im Vergleich zu langfristigen Mietverträgen oder Eigentum.

Was passiert, wenn das Baurecht endet?

Das Baurecht endet in der Regel durch Zeitablauf, sofern die Parteien es nicht vorher einvernehmlich aufheben. Mit Beendigung des Baurechts fallen die im Baurecht errichteten Bauten in das Eigentum des Grundeigentümers (sog. Heimfall). Das Eigentum am Grund und an den im Baurecht erstellten Bauten wird damit wieder vereint. Wird im Baurechtsvertrag nichts anderes geregelt, hat der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Wenn der Baurechtsnehmer seine Pflichten nach dem Baurechtsvertrag grob verletzt, beispielsweise wenn er die vereinbarten Grenzabstände in schwerwiegender Weise nicht einhält, kann der Grundeigentümer, vergleichbar mit einem ausserordentlichen Kündigungsrecht beim Mietvertrag, auch den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Fazit

Der Erwerb oder die Begründung eines Baurechts kann sohin eine Alternative zu Miete oder Kauf darstellen. Allerdings ist insbesondere in Bezug auf die zu tätigen Investitionen zu berücksichtigen, dass ohne (spätere) Vereinbarung mit dem Grundeigentümer über eine Verlängerung das Baurecht maximal 100 Jahre dauert, wobei im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern oder kleineren Industriebauten ohnehin davon auszugehen ist, dass diese nach 100 Jahren abgeschrieben werden müssen.



● M.A. HSG Judith Hasler
Rechtsanwältin/Attorney at Law

OSPelt & PARTNER
RECHTSANWÄLTE AG / ATTORNEYS AT LAW LTD.

Ospelt & Partner
Rechtsanwälte AG/Attorneys at Law Ltd.
Landstrasse 99
9494 Schaan
T +423 236 19 19
F +423 236 19 15
judith.hasler@ospelt-law.li
www.ospelt-law.li